



TE HUUR

Unieke kantoorruimte in Rijksmonument

Strootsweg 405, Enschede
Vragen? Bel Elizabeth Molema | 053 485 22 44



OBJECT

Algemeen

Bent u op zoek naar een bijzonder kantoor op een unieke plek? Dan is dit uw kans. Voor de verhuur bieden wij u kantoorruimte aan in het voormalige koetshuis van landgoed Het Stroot in Enschede. Dit monumentale pand, een Rijksmonument, werd gebouwd in 1893 in opdracht van de textielfabrikant Gerrit Jan Van Heek door de architect Gerit Beltman. Het totale oppervlak is ca. 400 m², verdeeld over de begane grond en eerste verdieping. In 2010 is het met zorg gerestaureerd en verduurzaamd, met behoud van originele elementen. Bij het object zijn 23 parkeerplaatsen beschikbaar.

Landgoed Het Stroot ligt tussen Hengelo en Enschede in de buurtschap Tweekelo. De ingang van het terrein bevindt zich aan de landelijke Strootsweg die door een groene omgeving slingert. Vanaf de bovenverdieping van het koetshuis heeft men, naar het noorden, een grandioos uitzicht op de Tweekeleres en, aan de zuidzijde, zicht op het 19de-eeuwse landhuis met zijn uitgestrekte tuinen en de oude boerderij.

Ondanks de ligging in het buitengebied is het kantoor uitstekend bereikbaar: de A35 ligt op 5 minuten rijafstand, terwijl het centrum van Enschede per auto in 10 minuten te bereiken is.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Noordwest" met als enkelbestemming "Groen - Landgoedpark" en als functieaanduiding "Kantoor".

Kadastraal

Gemeente	Lonneker
Sectie	AL
Nummer	462
Groot	297.338 m ² (gedeeltelijk)

Bouwjaar

1893, gerestaureerd in 2009-2010.

Indeling en oppervlakte(en)

Het totale verhuurbare oppervlak van het onderhavige object bedraagt circa 397 m²* en is als volgt onderverdeeld:

Bouwlaag	Omschrijving	Oppervlakte
Begane grond	Kantoorruimte 1	ca. 85 m ²
	Kantoorruimte 2	ca. 85 m ²
	Algemene ruimtes	ca. 38 m ²
Eerste verdieping	Kantoorruimte 3	ca. 80 m ²
	Kantoorruimte 4	ca. 80 m ²
	Algemene ruimtes	ca. 29 m ²
Totaal*		ca. 397 m ²

De oppervlakten zijn gemeten door verhuurend makelaar aan de hand van een kopie van de bouwtekening. Het opgegeven metrage is derhalve indicatief; er kunnen geen rechten aan worden ontleend noch kan er sprake zijn van enige verrekening achteraf.

* Deelverhuur is in overleg mogelijk.



OPLEVERINGSNIVEAU

Het object wordt opgeleverd met o.a. de volgende voorzieningen:

- Kabelgoten en wandcontactdozen
- Verlichtingsarmaturen
- Glasvezelkabelaansluiting
- Alarminstallatie
- Keuken met o.a. gaskookplaat, vaatwasser, koelkast
- Betoncoating op de begane grond, eikenhouten parket op de verdieping
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- CV installatie met radiatoren op eerste verdieping
- Airconditioning op eerste verdieping
- Toiletten met ventilatie en sensorverlichting (4x)
- 23 parkeerplaatsen
- Buitenverlichting met bewegingssensoren
- 2 buitenwaterkranen



HUURGEGEVENS

Huurprijs

€ 57.500,- per jaar, te vermeerderen met btw.

Huurtermijn

5 jaar

Verlengingstermijn

Met aansluitende periode van telkens 5 jaar.

Servicekosten

€ 35,- per m² per jaar, te vermeerderen met btw.

Opzegtermijn

12 maanden voorafgaande aan de expiratiedatum.

BTW

Er is sprake van een verhuur met btw. Indien huurder niet voldoet aan de fiscale 90% btw-norm zal er een btw-ervangende opslag worden berekend.

Zekerheidsstelling

Doorlopende bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 3 maanden huur inclusief eventuele servicekosten en inclusief btw.

Indexering

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI - Alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huurprijs zal nimmer minder bedragen dan de huurprijs van het voorafgaande jaar.



LOCATIE

Bereikbaarheid

Het object is uitstekend te bereiken met eigen vervoer. De A35 ligt op 5 minuten rijafstand, waardoor omliggende steden alsmede de A1 richting Amsterdam goed te bereiken zijn.

Met de auto bent u binnen 10 minuten in het centrum van Hengelo of Enschede, met de fiets in 20 minuten.

Omgevingsfactoren

Het onderhavige object bevindt zich op het 70 ha grote landgoed Het Stroot tussen Hengelo en Enschede. Het gebouw wordt omringd door akkers en bossen. De oorspronkelijke voorzijde ervan, aan de zuidkant, grenst aan een besloten driehoekig plein (privéterrein), met aan de rechterzijde de historische boerderij.

Parkeren

Het object heeft de beschikking over 23 parkeerplaatsen.



OVERIGE INFORMATIE

Aanvaarding

Aanvaarding in overleg.

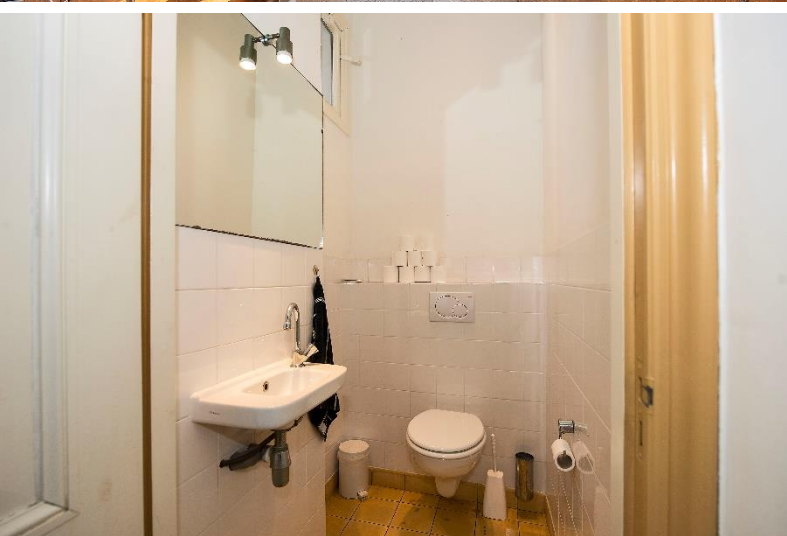
Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

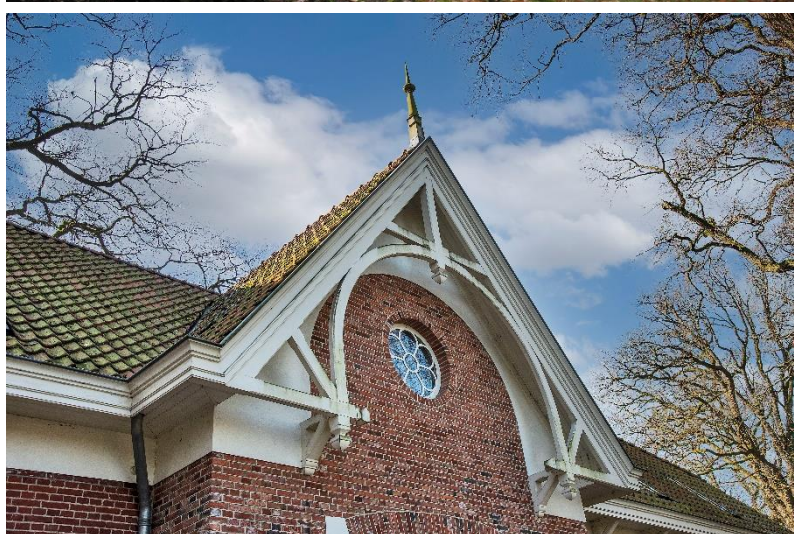
Informatie

Wij hebben getracht middels deze zorgvuldig samengestelde documentatie u zo uitgebreid mogelijk te informeren. Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.











OVER ONS

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars heeft binnen haar vakgebied op een breed terrein veel kennis en ervaring opgebouwd en is diep geworteld in deze regio.

Wij streven ernaar een full-service kantoor te zijn. Hierdoor zijn wij in staat op alle facetten van de vastgoedsector onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Voor ieder onderdeel staat ons kantoor garant voor een hoge mate van knowhow.

Het kantoor kenmerkt zich door een gezonde agressieve commerciële aanpak. Door de specialistische werkwijze en de directe betrokkenheid van de directieleden werkt men zeer resultaatgericht. Het kantoor positioneert zich in het hogere segment van de zakelijke vastgoedmarkt. Creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid, deskundigheid en rendement per m² zijn kernbegrippen.



Elizabeth Molema
053 485 22 44



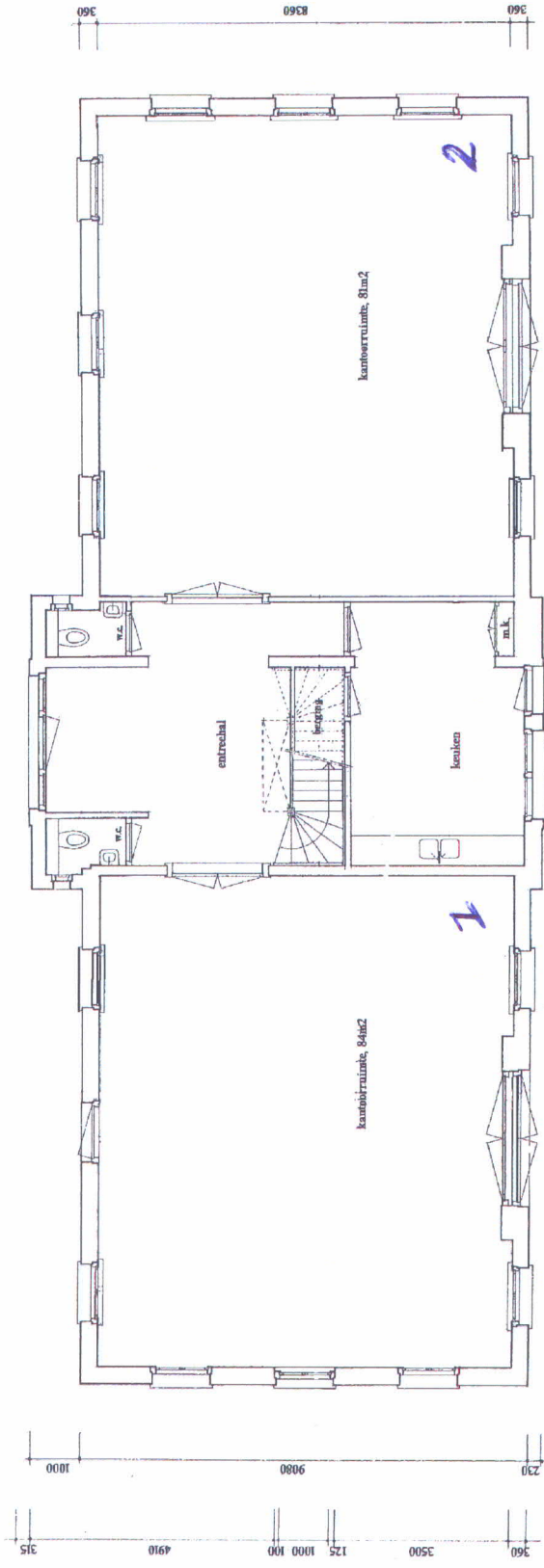
Hoedemakerplein 1 | 7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44 | snelderzijlstra.nl



Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars

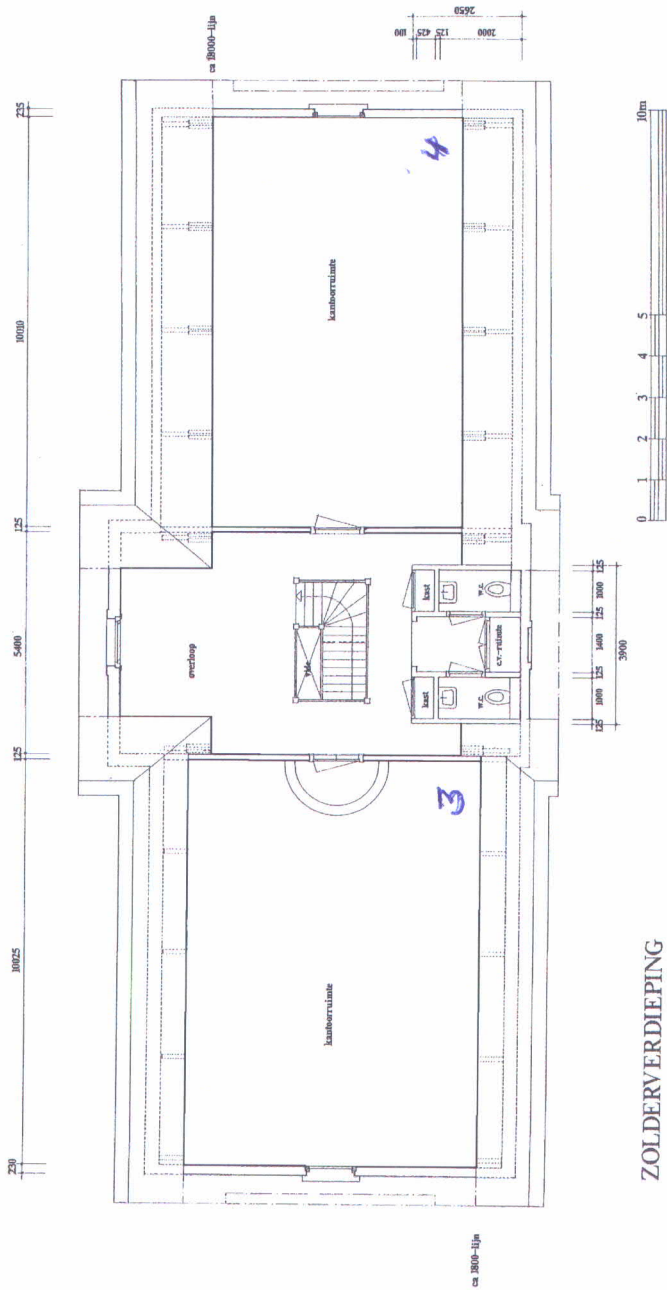
BIJLAGEN

KOETSHUIS BIJ BUITENPLAATS HET STROOT

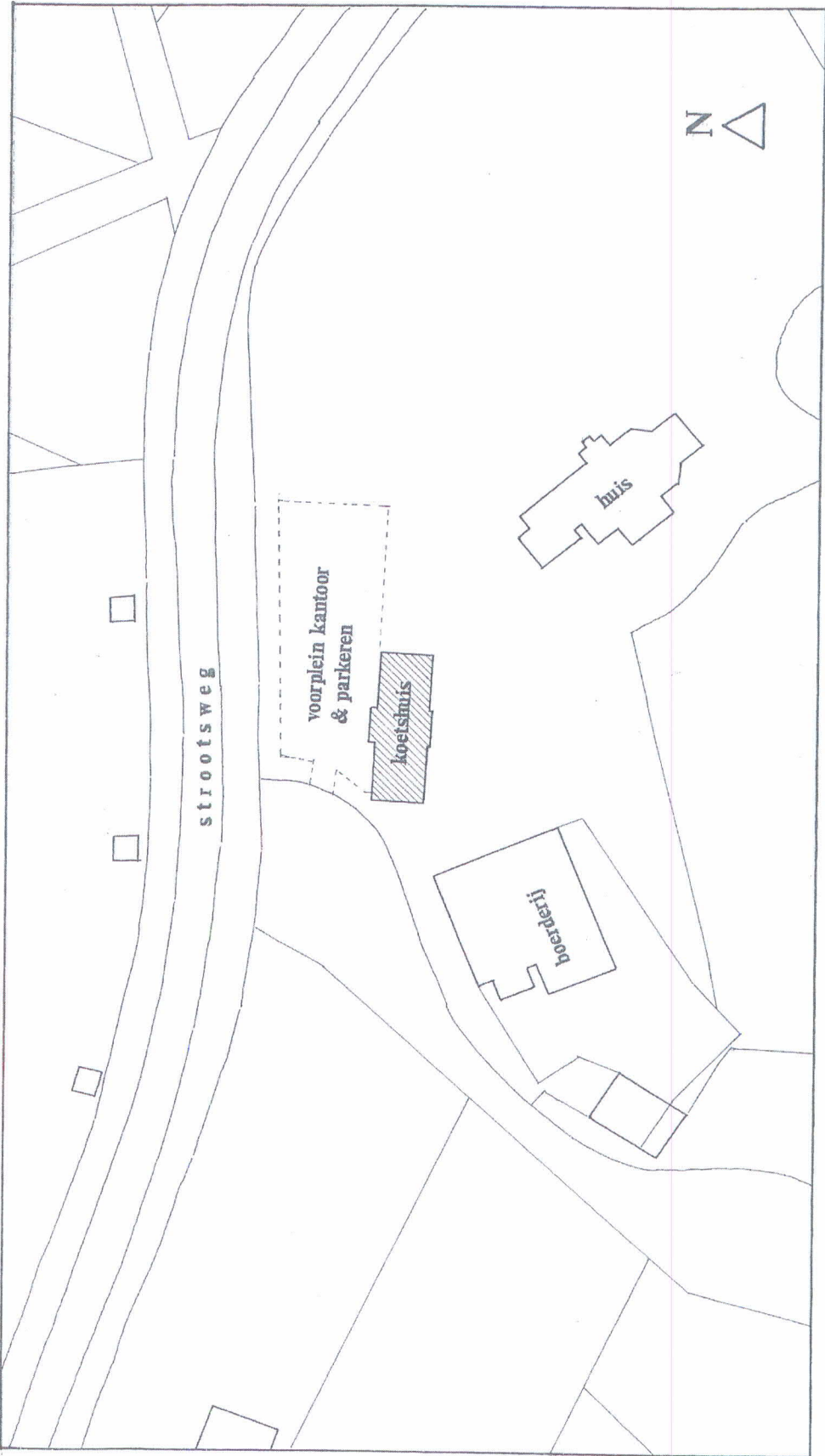


BEGANE GROND

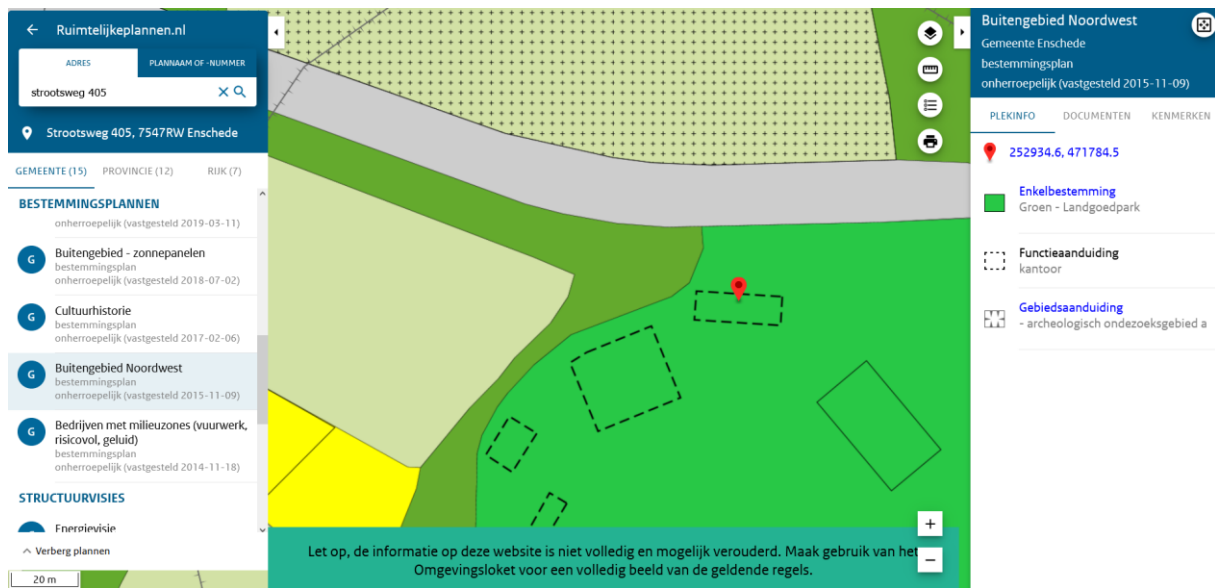
KOETSHUIS BIJ BUITENPLAATS HET STROOT



ZOLDERVERDIEPING



schaal 1 : 1000



Buitengebied Noordwest

Artikel 19 Groen - Landgoedpark

- [19.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [19.2 Bouwregels](#)
- [19.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [19.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [19.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)
- [19.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Basisbestemming

De voor [Groen - Landgoedpark](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van een landgoedpark en - voorzover gelegen binnen een bouwvlak - de instandhouding van een landhuis, het wonen, alsmede voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden, met daaraan ondergeschikt:

- mantelzorg
- [extensieve recreatie](#),
- sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van water,
- de uitoefening van een beroep of de exploitatie van een bedrijf aan huis voorkomend in de categorieën 1 of 2 van de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1, kleinschalige dagrecreatieve activiteiten op het gebied van cultuur en educatie, het bieden van dagbesteding aan specifieke doelgroepen uit de zorgsector, het verstrekken van logies en ontbijt aan reizigers, met dien verstande dat:
 - de activiteiten plaats moeten vinden binnen een bestaand (eventueel daarvoor geschikt te maken) bedrijfsgebouw,
 - per landgoed maximaal 300 m² bedrijfsvloeroppervlakte voor de nevenactiviteiten in gebruik mag zijn.

- ondergrondse infrastructurele voorzieningen (hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen uitgezonderd);

met de daarbij behorende

- bouwwerken,
- erven,
- terreinen en
- voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en ([openbare](#)) nutsvoorzieningen.

19.1.2 Toegestaan medegebruik ter plaatse van functie-aanduidingen

- Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn de gronden tevens bestemd voor:
 - het wonen, met dien verstande dat binnen het gebied met de functie-aanduiding 'wonen', maximaal 1 wooneenheid met daarin maximaal één woning aanwezig, tenzij door middel van een aanduiding in het plan anders is aangegeven,
 - aan het wonen ondergeschikt medegebruik ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis,
 - mantelzorg.
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuur' zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van een schuur die mag worden gebruikt voor agrarische doeleinden.
- Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" zijn kantoren toegestaan, met dien verstande dat het gebruik voor kantoren tesamen met de nevenactiviteiten genoemd onder lid [19.1](#) voorkomend in de categorie 1 en 2 van de hoofdgroep Bedrijven van bijlage [1](#) beperkt is tot maximaal 400 m² bruto vloeroppervlak per landgoedpark.
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - bijzonder gebouw' zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van een bijzonder cultuurhistorisch gebouw, waarvan de inhoud niet mag worden vergroot en waarvan de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de bouw- en goothoogte en dakvorm, niet mag worden gewijzigd.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

- Op de voor [Groen - Landgoedpark](#) aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid [19.1](#).
- Binnen het bouwvlak mag een landhuis aanwezig zijn dan wel worden gebouwd. De hoofdvorm van het landhuis, bepaald door bouw- en goothoogte en dakvorm zoals ten tijde van de tervisielegging van het bestemmingsplan, mag niet worden gewijzigd.
- Bestaande [bebouwing](#), die afwijkt van het bepaalde in de leden [19.2.1](#) sub a, [19.2.2](#), [19.2.3](#) en [19.2.4](#), mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor [bouwwerken](#), die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

19.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde

- Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De toegestane maximale bouwhoogte voor gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwde zijnde, bedraagt 8 meter.
- In afwijking van het bepaalde onder a van dit lid, mogen op gronden die middels de functieaanduiding 'wonen' tevens zijn bestemd voor het wonen, één of - in het geval dit door middel van een aanduiding in het plan is aangegeven - meer [wooneenheden](#) met één woning per wooneenheid worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de inhoud van een [wooneenheid](#) maximaal 750 m³ bedraagt of zoveel meer als ten tijde van de tervisielegging, de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter bedraagt,
 - bij een wooneenheid [bijbehorende bouwwerken](#) mogen worden gebouwd, waarvan de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² per wooneenheid mag bedragen. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter.
- In afwijking van het bepaalde onder a van dit lid mag op gronden die middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuur' tevens zijn bestemd voor de instandhouding van een schuur, een schuur aanwezig zijn waarvan de oppervlakte mag niet groter zijn dan de functieaanduiding, de goothoogte maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen. De schuur mag niet worden verplaatst.
- Op gronden waar middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - beheergebouw' een beheergebouw is toegestaan gelden de volgende bouwregels. De oppervlakte mag maximaal 250 m² bedragen, tenzij het bouw- of functieaanduidingsvlak een kleinere oppervlakte toelaat. De goothoogte mag maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen of zoveel meer als dat er bij recht is toegestaan.

19.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van [nutsvoorzieningen](#) geldt, in afwijking van het bepaalde in [19.2.2](#) en [19.2.4](#), de volgende bepalingen:

- de oppervlakte van een [bouwwerk](#) mag maximaal 25 m² bedragen;
- de goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte 5 meter bedragen.

19.2.4 Overige, niet eerder genoemde, bouwwerken

De (bouw)hoogte van overige, niet eerder genoemde, [bouwwerken](#) mag ten hoogste bedragen:

- 6 meter voor palen en masten;
- 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
- 2,50 meter voor niet eerder genoemde overige [bouwwerken](#).

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Omschrijving bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- [19.2.2](#), onder a, voor het bouwen van bij een landhuis behorende bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, met dien verstande dat maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak kan worden toegestaan.

- [19.2.2](#), onder b, voor het vergroten van een [wooneenheid](#) tot ten hoogste de inhoud van het oorspronkelijk hoofdgebouw, waarvan het woonhuis een onderdeel vormt, met dien verstande dat de bestaande karakteristiek van het hoofdgebouw, bepaald door de bouw- en goothoogte en dakvorm, hierbij moet worden gehandhaafd.
- [19.2.2](#), onder b, voor het inpandig splitsen van een bestaande [wooneenheid](#) in twee [woningen](#), indien dit [hoofdgebouw](#) een inhoudsmaat heeft van meer dan 1000 m³, met dien verstande dat de inhoud hierbij niet mag worden vergroot en dat de bestaande karakteristiek van het [hoofdgebouw](#), bepaald door de bouw- en goothoogte en dakvorm, moet worden gehandhaafd.
- [19.2.4](#), onder b, voor erf- en terreinafscheidingen tot een maximale hoogte van 2 meter.

19.3.2 Nadere voorwaarden

Aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid [19.3.1](#) sub a tot en met c worden de volgende voorwaarden gesteld:

- de inpassing in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden; bij de beoordeling van het effect van ontwikkelingen op de ruimtelijke kwaliteit is het landschapstype waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt en het hiervoor opgestelde koesteransicht richtinggevend. De landschapstypenkaart en bijbehorende koesteransichten maken als bijlage [3](#) onderdeel uit van deze regels;
- de afwijking mag niet toegepast worden binnen de Ecologische Hoofstructuur (EHS), zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het permanent bewonen van een bed and breakfast accommodatie.
- de exploitatie van een winkel, horecabedrijf, of seksinrichting.
- opslag op onbebouwde gronden ten dienste van bedrijven.
- het houden van een evenement, zonder te hebben voldaan aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening.

19.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het rooien en verwijderen/afgraven van bosbodem en houtwallen, c.q. het rooien van singels
 - het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 - het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 50 m², het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;

- het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
 - het leggen van drainagebuizen.
- De onder a van dit lid bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- De omgevingsvergunning wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschapselementen en/of de aanwezige archeologische, c.q. cultuurhistorische waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

19.6.1 Omschrijving bevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen:

- ten behoeve van dag- of verblijfsrecreatie, bedrijven uit de categorie 1 voorkomend binnen de hoofdgroepen Bedrijven, Maatschappelijk, Cultuur en ontspanning en Dienstverlening van de bij deze planregels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) in een bestaand, eventueel daarvoor geschikt te maken, gebouw, met dien verstande dat:
 - het betreffende gebouw tenminste vijf jaar (niet wederrechtelijk) in gebruik is geweest;
 - de functiewijziging ook met vervangende nieuwbouw gepaard kan gaan, indien het bestaande gebouw om bouwtechnische redenen niet geschikt (te maken) is voor het beoogde doel;
 - de functiewijziging betrekking kan hebben op maximaal 300 m² gebruiks vloeroppervlakte;
 - burgemeester en wethouders bevoegd zijn, de vestiging van andere dan de in de aanhef van dit lid bedoelde bedrijven toe te staan, mits die bedrijven naar hun aard vergelijkbaar zijn met de binnen de genoemde hoofdgroepen toegestane bedrijven uit categorie 1 en die bedrijven, gelet op hun invloed op hun omgeving, daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
 - de exploitatie van een hotel, café/bar, c.q. de exploitatie van een partycentrum niet is toegestaan.
- ten behoeve van het wonen in een bestaand, eventueel daarvoor geschikt te maken, waardevol gebouw binnen een bouwvlak, met dien verstande dat:
 - een woonfunctie slechts wordt toegekend, indien het gebouw een inhoud heeft van minimaal 450 m³;
 - de karakteristieke waarde van het gebouw door de nieuwe functie niet mag worden aangetast;
 - de inhoud van het gebouw niet mag worden vergroot.

19.6.2 Nadere voorwaarden

Aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid [19.6.1](#) sub a en b worden de volgende voorwaarden gesteld:

- de inpassing in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden; bij de beoordeling van het effect van ontwikkelingen op de ruimtelijke kwaliteit is het landschapstype waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt en het hiervoor opgestelde

koesteransicht richtinggevend. De landschapstypenkaart en bijbehorende koesteransichten maken als bijlage 3 onderdeel uit van deze regels;

- het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- de (bedrijfs)activiteiten moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- de wijziging mag niet toegepast worden binnen de Ecologische Hoofstructuur (EHS), zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.



Goed verzekerd met Snelder Zijlstra Verzekeringen

Of je nu net begonnen bent als ondernemer of recentelijk wijzigingen hebt doorgevoerd binnen jouw bedrijf, onze verzekeringsadviseur staat voor je klaar. Samen inventariseren we welke verzekeringen er al afgesloten zijn en welke nog nodig zijn voor jouw onderneming. Wij lopen zorgvuldig na of ze aansluiten op de actuele situatie van jouw bedrijf.

De best passende verzekering voor

- ✓ Gebouwen
- ✓ Bedrijfsschade
- ✓ Aansprakelijkheid
- ✓ Werknemers
- ✓ Transport
- ✓ Mobiliteit

Contact opnemen?

Onze verzekeringsadviseur komt graag langs voor een vrijblijvende check-up. Neem contact op voor meer info!

053 485 22 55

verzekeringen@snelderzijlstra.nl

snelderzijlstra.nl

*Plan een
kosteloze
check-up!*



[snelderzijlstra.nl/
zakelijk-verzekeren](https://snelderzijlstra.nl/zakelijk-verzekeren)



Niels Voortman
Adviseur
zakelijke verzekeringen